

AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK

(Akara Diversity PK)

Fonds de placement de droit suisse
de type «fonds immobilier» pour investisseurs qualifiés

Rapport semestriel révisé du 30 juin 2019 (synthèse)



SWISS DIVERSITY

SOMMAIRE

LES POINTS IMPORTANTES EN BREF _____	2
ORGANISATION _____	3
RAPPORT D'ACTIVITÉ _____	4
Portefeuille immobilier	4
Termes des baux commerciaux	7
Terrains à bâtir, démolitions et constructions en cours	8
Travaux de transformation et assainissements	10
Note du bien / de l'emplacement	11
Première location / vacances	12
Taux d'escompte / de capitalisation	13
Perspektives	13
EXERCICE FISCAL _____	14
Compte de fortune	14
Compte de résultat	14
Rendement et performance	15
CHIFFRES DE CLÔTURE _____	16
EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS _____	20
Inventaire des biens immobiliers	21
Achats / ventes de terrains	24
Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5%	25
Obligations contractuelles de paiement après la clôture de l'exercice	25
Taux effectifs des rémunérations	28
Émissions et parts détenues	28
Principes de calcul de la valeur nette d'inventaire	29
AUTRES INFORMATIONS POUR LES INVESTISSEURS _____	30
RAPPORT DE L'ÉVALUATEUR _____	32
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT _____	34

REMARQUE IMPORTANTE

Les chiffres et informations contenus dans ce rapport se rapportent au passé et ne préjugent en rien de la performance actuelle ou future. Les données de performance publiées ne tiennent pas compte des commissions et frais facturés lors de l'émission et/ou du rachat de parts.

LES POINTS IMPORTANTS EN BREF

DONNÉES CLÉS	01.01.2019		01.01.2018	
	–		–	
	30.06.2019		31.12.2018	
Numéro de valeur	333.49.032		333.49.032	
Année de fondation	2016		2016	
Émission de nouvelles parts du fonds	Nombre	157 080	364 320	
Rachat de parts du fonds		aucune	aucune	
Parts résiliées		aucune	aucune	
Nombre de parts en circulation	Nombre	785 400	628 320	
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 065,03	1 081,94	
Prix de rachat par part	CHF	1 043,73	1 060,30	
Taux d'actualisation/de capitalisation réel pondéré moyen		3,20% / 3,27%	3,31% / 3,40%	

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale des immeubles	CHF	966 880 176,35	750 990 000,00
Valeur comptable des immeubles	CHF	945 540 404,27	740 291 086,34
Fortune totale du fonds (FTF)	CHF	989 183 398,52	764 809 514,88
Quote-part de financement tiers		7,96%	5,59%
Ratio d'endettement		15,44%	11,11%
Rémunération des financements externes		0,21%	0,30%
Durée résiduelle des financements externes	Années	0,37	0,20
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	836 477 661,15	679 804 604,64

COMPTE DE RÉSULTAT

Recettes locatives	CHF	15 277 776,08	22 745 347,01
Taux de pertes de loyers		8,76%	7,69%
Durée résiduelle des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	5,08	4,12
Entretien et réparations	CHF	1 081 743,01	1 495 082,66
Produit net	CHF	14 789 042,89	33 096 933,82
Gains / pertes en capital réalisés	CHF	0,00	0,00
Gains / pertes en capital latents, y compris impôts de liquidation	CHF	6 254 858,42	5 420 232,14
Résultat total	CHF	21 043 901,31	38 517 165,96

RENDEMENT ET PERFORMANCE

Distribution par part	CHF	n/a	43,70
Rendement de distribution		n/a	4,04%
Taux de distribution		n/a	82,96%
Rendement des fonds propres (ROE)		2,50%	5,88%
Rendement du capital investi (ROIC)		2,00%	4,40%
Performance		2,52%	5,95%
Rendement des investissements		2,58%	6,01%
Rendement brut (prévisionnel) des constructions finies		4,68%	4,94%
Rendement net des constructions finies		3,51%	3,82%
Marge d'exploitation (marge EBIT)		74,97%	82,13%
Ratio des frais d'exploitation du fonds FTF (TER _{REF} FTF)		0,56%	0,58%
Ratio des frais d'exploitation du fonds VNI (TER _{REF} VNI)		0,66%	0,66%
Agio / disagio		n/a	n/a

ORGANISATION

DIRECTION DU FONDS

Akara Funds AG, Baar

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Peter Bänziger, président
Martin Neese, vice-président
Urs Hausmann, membre

ORGANE DE GESTION

Karl Theiler, CEO
Jonathan van Gelder, CIO
Jerome Pluznik, Legal, Risk & Compliance

DISTRIBUTEUR

Akara Funds AG, Baar

INFORMATIONS SUR LES TIERS

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

AGENT PAYEUR

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

ORGANE DE RÉVISION

BDO AG, Zurich

EXPERTS ACCRÉDITÉS

Kurt Ritz, MRICS (jusqu'au 31.03.2019)
(PricewaterhouseCoopers AG, Zurich)
Marie Seiler, MRICS
(PricewaterhouseCoopers AG, Zurich)
Marco Boehi, MRICS
(PricewaterhouseCoopers AG, Zurich)

DÉLÉGATION DE TÂCHES

CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE, COMPTABILITE DU FONDS, CALCULS DES IMPÔTS

Le calcul de la valeur nette d'inventaire, la comptabilité du fonds ainsi que les calculs des impôts du fonds immobilier sont délégués à Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, Ostermundigen.

GESTION DE BIENS IMMOBILIERS COMMERCIAUX

La gestion de biens immobiliers commerciaux, le suivi de la gestion technique et les logiciels de gestion centrale sont délégués à Huwiler Services AG, Bernstrasse 102, Ostermundigen.

GESTION TECHNIQUE DES BIENS IMMOBILIERS

La gestion technique des biens immobiliers est assurée par Akara Funds AG, Grabenstrasse 1c, 6340 Baar, elle-même ou déléguée au cas par cas à des sociétés externes spécialisées. Les accords correspondants sont conclus lors de l'acquisition de l'immeuble respectif. Les accords existants sont modifiés si nécessaire. Au 30 juin 2019, il existe des accords avec :

Akara Services AG, Baar / Adimmo AG, Bâle / Bernard Nicod SA, Lausanne / Immobilien House Gossweiler, Niederlenz / Immobilienkultur Zürich AG, Zurich / Les Régisseurs Associés SA, Genève / Pilet & Renaud SA, Genève / Privera AG, Berne (plus Fribourg, Genève, Lugano, Lu-

cerne-Kriens) / Sproll & Ramseyer AG, Saint-Gall / Studer Immobilien Treuhand AG, Olten / Varias Immobilien GmbH, Winterthur.

COMPTABILITE DE LA DIRECTION DU FONDS

La comptabilité de la direction du fonds est déléguée à Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen.

EXPLOITATION DE L'INFRA- STRUCTURE INFORMATIQUE DE LA DIRECTION DU FONDS

L'exploitation de l'infrastructure informatique de la direction du fonds est déléguée à Dinotronic AG, Zugerstrasse 231, 8810 Horgen.

SERVICES INFORMATIQUES RELATIFS A LA GESTION DE LA RELATION CLIENTS

Dans le cadre de la gestion de la relation clients, la gestion électronique des données clients est effectuée sur les serveurs de Dinotronic AG, Zugerstrasse 231, 8810 Horgen. Dans ce but, la direction du fonds utilise depuis le 1^{er} janvier 2019 une licence de SugarMountain CRM Consulting GmbH, 6003 Lucerne. Les données sont sauvegardées en Suisse.

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2019

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

+29

Valeur vénale des
immeubles en %

967

Valeur vénale
en millions de CHF

4,68

Rendement brut (pré-
visionnel) des cons-
tructions finies en %

77

Biens authentifiés
(74 en propriété)

~1'880

Appartements après
achèvement des
travaux

~106'480

Surface commerciale
en m² après achève-
ment des travaux

~13

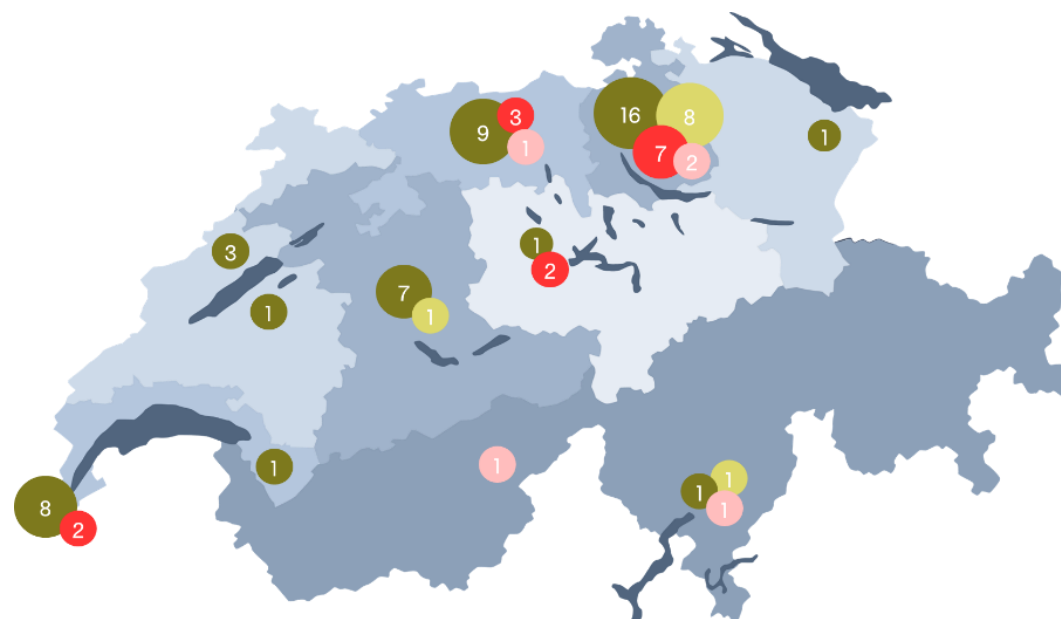
Ø volume immobilier
en millions de CHF

À la clôture de l'exercice au 30 juin 2019, Akara Diversity PK comprenait 75 biens authentifiés, dont 74 sont détenus pour une valeur vénale totale de 966,88 millions de CHF. Par rapport aux comptes annuels 2018, la valeur vénale des immeubles du portefeuille a augmenté d'environ 29%. Aucun bien immobilier n'a été vendu.

Au cours du premier semestre 2019, 16 biens d'une valeur vénale d'environ 203 millions de CHF ou d'une valeur après l'achèvement des constructions d'environ 362 millions de CHF sont devenus la propriété de Akara Diversity PK. Après l'achèvement des constructions, les biens récemment acquis représentent environ 620 appartements et 8'660 m² de surfaces commerciales. Jusqu'à fin juillet 2019, trois autres biens d'une valeur vénale de 34 millions de CHF ont été authentifiés.

En incluant les opérations jusqu'à fin juillet 2019, Akara Diversity PK comprend 77 biens authentifiés ainsi que quelque 1 880 appartements et environ 106 480 m² de surfaces commerciales après l'achèvement des constructions. Les biens se répartissent entre 62 biens immobiliers existants et 15 projets de construction, y compris les démolitions et constructions en cours, d'une valeur globale après achèvement de plus de 1,2 milliard de CHF. Le volume immobilier moyen s'établit à environ 13 millions de CHF.

Le rendement brut (prévisionnel) des constructions finies s'élève à 4,68%. Compte tenu du taux de pertes de loyers, qui comprend les biens immobiliers libérés de leurs locataires pour rénovation totale et transformation, le rendement net des constructions finies s'élève à 3,51%.



77

Objets¹

dont 3
dont 19

authentifiés
achats 2019

48

biens immobiliers existants

14

plus les achats de 2019

10

terrains à bâtir / projets

5

plus les achats de 2019

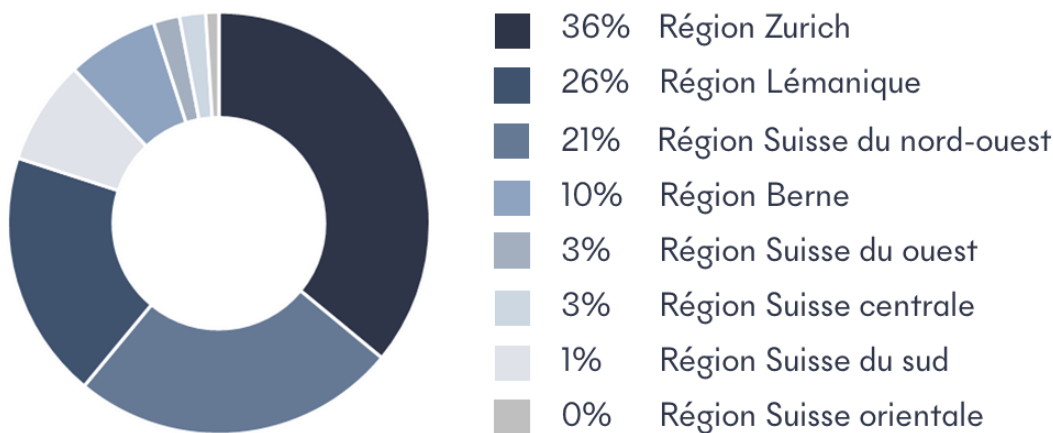
¹ y compris les opérations survenues après la clôture de l'exercice (jusqu'au 31.07.2019)

À la clôture de l'exercice, Akara Diversity PK s'étend à l'ensemble des huit marchés régionaux. Par rapport aux comptes annuels de 2018, la part de biens dans la région de Zurich a diminué de 5 points de pourcentage en faveur d'une diversification régionale équilibrée. En revanche, la région du nord-ouest de la Suisse a progressé de 6 points de pourcentage.

Les revenus locatifs prévisionnels provenant d'un usage résidentiel ont augmenté de 8 points de pourcentage à 52% au cours du premier semestre 2019, si bien qu'Akara Diversity PK a déjà atteint une répartition équilibrée entre usage résidentiel et commercial (50%, $\pm 15\%$). Les usages bureaux/administration et artisanat/industrie ont par conséquent été réduits de 8 points de pourcentage au total.

BIENS IMMOBILIERS EXISTANTS au 30.06.2019

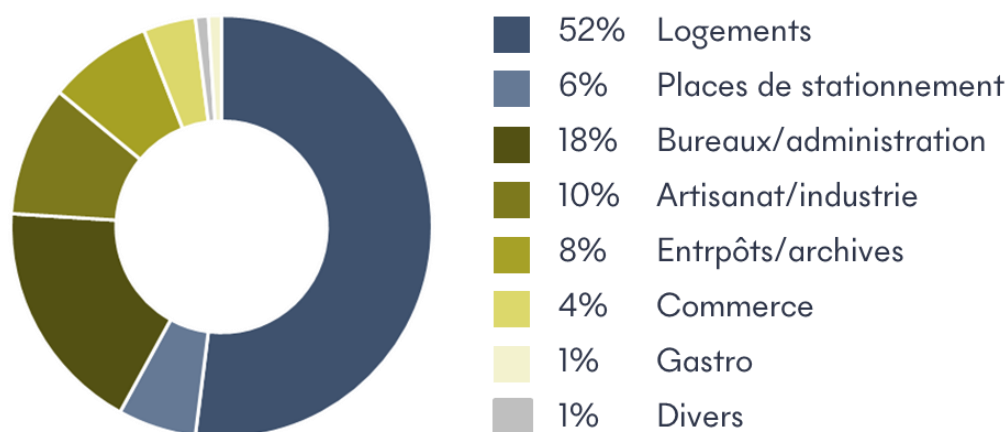
Répartition géographique² au 30.06.2019



>10

Représentation dans
la moitié des régions
en %

Répartition sectorielle (en fonction des revenus locatifs prévisionnels) au 30.06.2019



<52

Logements en %

² Régions Monitoring selon Wüest Partner

ACQUISITIONS DE BIENS³ DU 01.01.2019 – 31.07.2019

19

Authentications 2019

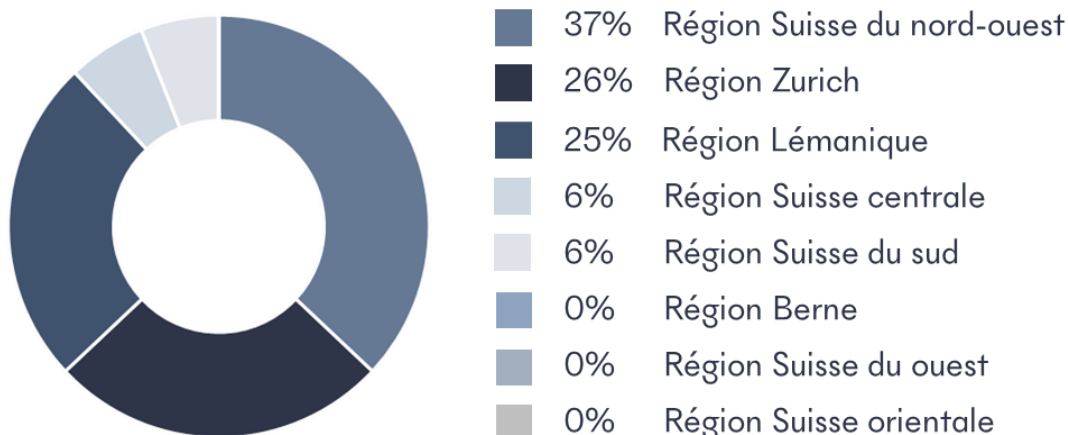
Les nouvelles acquisitions effectuées entre janvier 2019 et fin juillet 2019 ont permis de poursuivre des objectifs aussi bien géographiques que sectoriels. Au niveau de l'expansion géographique, le renforcement dans les régions du nord-ouest de la Suisse avec 37%, de Zurich avec 26% et du bassin lémanique avec 25% de toutes les acquisitions a progressé. Le volume immobilier moyen s'est établi à plus de 12 millions de CHF.

Au niveau de l'élargissement sectoriel, l'objectif entre janvier 2019 et fin juillet 2019 était d'augmenter la part de logements dans le portefeuille avec l'acquisition de 13 immeubles d'habitation. Les biens récemment acquis sont des habitations à 52%, des biens mixtes à 29% et des objets commerciaux à hauteur de 19%, et ils génèrent à plus de 71% un revenu provenant de l'usage résidentiel.

~12

Ø volume immobilier
achats 2019
en millions de CHF

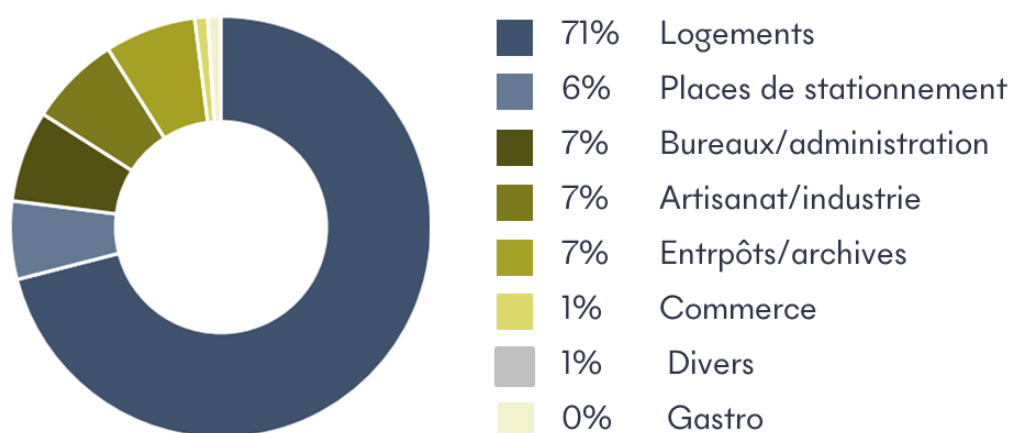
Répartition géographique du 01.01.2019 au 31.07.2019



>71

Logement
Achats 2019 en %

Répartition sectorielle (en fonction des revenus locatifs prévisionnels) du 01.01.2019 au 31.07.2019



~620

Logements
achats 2019

~8'660

Surface commerciale
en m² achats 2019

³ y compris les authentications et les terrains/projets

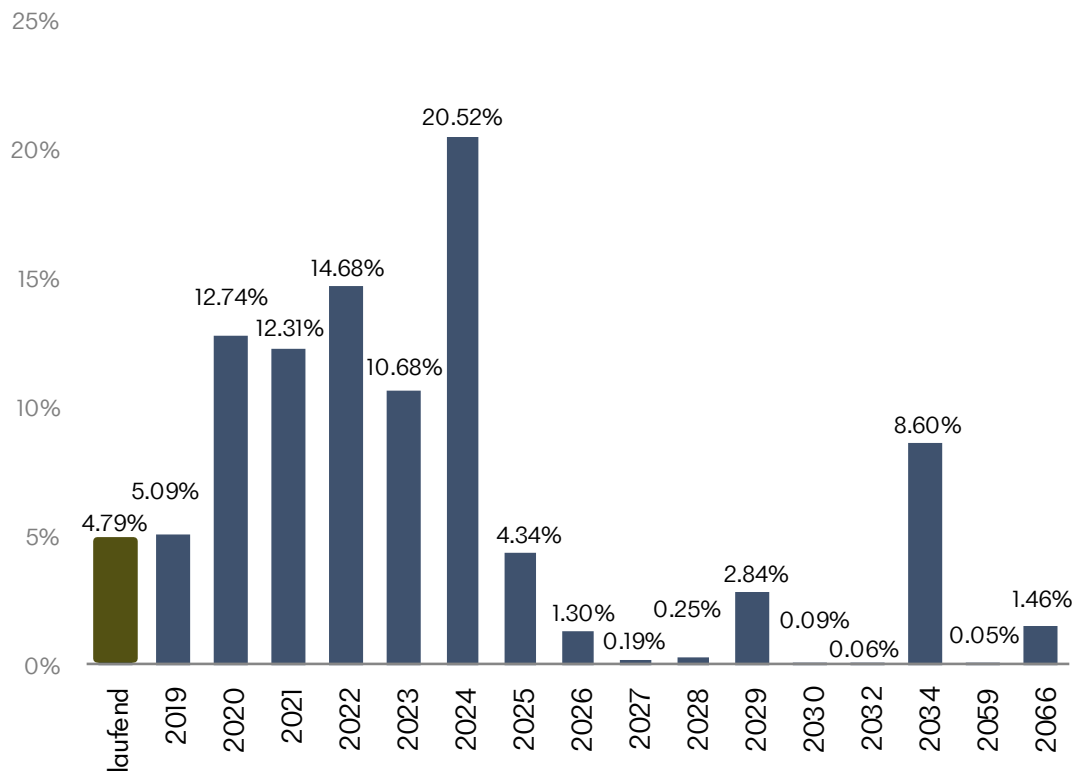
TERMES DES BAUX COMMERCIAUX

À la date de clôture, 4,79% des contrats de bail d'immeubles commerciaux avaient une durée indéterminée. Par rapport à l'exercice 2018, les contrats de bail à durée illimitée relatifs à des objets commerciaux ont été réduits de 3,58 points de pourcentage, soit presque divisés par deux.

La durée moyenne résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT) a augmenté de 0,96 an par rapport à l'exercice 2018 et atteignait environ 5,08 ans à la clôture de l'exercice. Le plus haut cumul de contrats de bail commerciaux arrivant à échéance s'élèvera à 20,52% en 2024 et est réparti entre 13 locataires. Plus de 13% des contrats ont une durée de bail en cours de dix ans ou plus, un chiffre presque triplé par rapport aux comptes annuels de 2018.

Le plus gros locataire (4,51%) représente moins de 5% des revenus locatifs, les cinq plus gros, 17,80% et les dix plus gros, 26,65%.

5,08
WAULT
en années



> 13
contrats de bail
≥10 ans en %

TERRAINS À BÂTIR, DÉMOLITIONS ET CONSTRUCTIONS EN COURS

Terrain ⁴	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Volume au coût	Volume en cours	*incl. terrain Volume de projets	
									en millions de CHF	
DÉVELOPPEMENT DE PROJETS										
Uitikon (ZH), Leuen Waldegg							65,47	86,18	151,28*	
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse							9,42	20,58	30,00*	
Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20							5,34	10,76	16,10*	
Zurich (ZH), Soodstrasse 90-96							4,78	8,68	13,46*	
Höri (ZH), Altmannstrasse 30-34 / Wehtalerstrasse 8							0	n/a	n/a	
Höri (ZH), Wehtalerstrasse 10							0	n/a	n/a	
Baden Brown Boveri Platz 4							0	n/a	n/a	
PROJET DE CONSTRUCTION										
Locarno (TI), «Residenz Feldpausch», Via B. Varenna 20							14,07	26,82	40,89*	
Paradiso (TI), Riva Paradiso 8							17,20	9,93	27,13*	
Brig-Glis (VS), Jesuitenweg 28-32							1,76	19,98	21,74	
Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 26							2,05	6,10	8,15*	
Zurich (ZH), Seebahnstrasse 141							3,33	2,77	6,10*	
RÉHABILITATION										
Zurich (ZH), Kanzleistrasse 107							0,17	2,07	2,24	
Zurich (ZH), Schaffhauserstrasse 440							0,66	0,62	1,28	
DROIT D'ACHAT AUTHENTIFIÉ										
Wädenswil (ZH), «Zurich Parkside»							0	36,55	36,55*	
Volume d'investissement total							124,25	231,04	354,92	
dont gagé :	51,75 millions de CHF									
dont logements :										~ 660 unités
dont commerces :										~ 31'710 m ²

>231

Volume d'investissement
garanti jusqu'à 2024
en millions de CHF⁴ Début et délai pris en compte à la clôture de l'exercice, report connu du permis de construire

Trois nouveaux développements de projets ont été ajoutés depuis janvier 2019. Il s'agit de l'immeuble commercial acquis en 2017 situé Altmannstrasse 30-34 et à l'angle de Wehntalerstrasse 8, y compris l'immeuble résidentiel situé Wehntalerstrasse 10 acquis en 2018 en complément. En outre, un terrain situé Brown Boveri Platz 4 a été acquis en 2019 à Baden. Aucune procédure de permis de construire n'avait encore été entamée pour ces trois développements de projets à la date de clôture de l'exercice. Pour les autres projets de construction mentionnés ci-dessus, il faut se référer aux descriptions détaillées des biens dans les comptes annuels révisés au 31 décembre 2018.

Le projet de construction «Wohnpark Quadro» sur la Bahnhofplatz de Wangen bei Olten a été achevé au printemps 2019 et la première location a eu lieu en avril 2019. Après la date de clôture de l'exercice, la réhabilitation de l'immeuble situé Schaffhauserstrasse 440 à Zurich a abouti à la première occupation en juillet 2019.

PORTEFEUILLE INCLUANT LES NOUVEAUX PROJETS DE CONSTRUCTION⁵

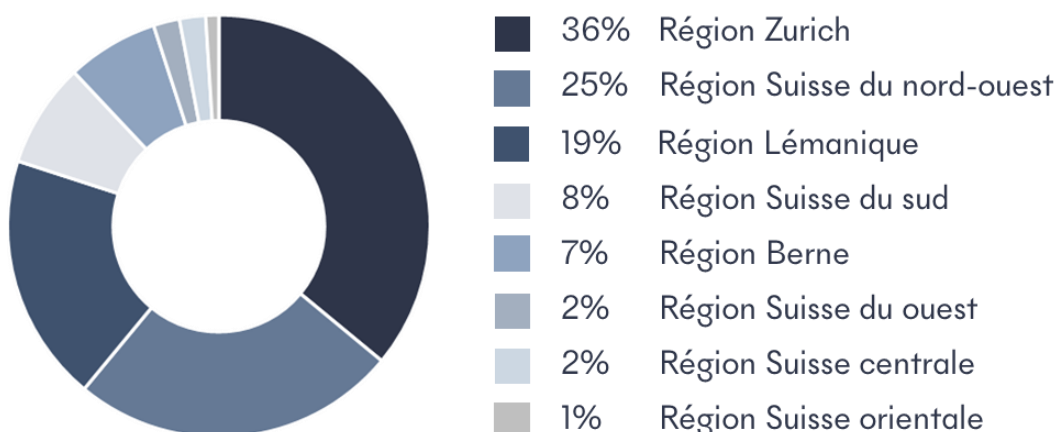
après achèvement des constructions

Afin de favoriser une répartition plus équilibrée des immeubles dans tous les marchés régionaux, la part des immeubles dans le sud de la Suisse augmentera de 7 à 8% par rapport au parc existant à la date de clôture de l'exercice en raison de divers projets de nouvelles constructions. En contrepartie, la part des immeubles dans le bassin lémanique sera réduite de 7 points de pourcentage.

Après l'achèvement des bâtiments, les revenus locatifs prévisionnels issus des logements augmenteront encore de 7 points de pourcentage supplémentaires par rapport au chiffre enregistré à la clôture de l'exercice et proviendront à 59% d'un usage résidentiel. 660 nouveaux appartements et environ 31 710 m² de nouvelles surfaces commerciales sont prévus. L'objectif d'une répartition équilibrée entre l'usage résidentiel et l'usage commercial est garanti jusqu'en 2024 et doit être maintenu dans la fourchette cible.

Akara Diversity PK dispose à la date de clôture du bilan d'un volume d'investissement garanti supérieur à 231 millions de CHF.

Répartition géographique après l'achèvement des constructions



8
Marchés régionaux

< 16
Ø volume immobilier
après l'achèvement
des constructions
en millions de CHF

⁵ y compris les opérations survenues après la clôture de l'exercice (jusqu'au 31.07.2019)

59 Répartition sectorielle (d'après les revenus locatifs prévisionnels) après l'achèvement des constructions

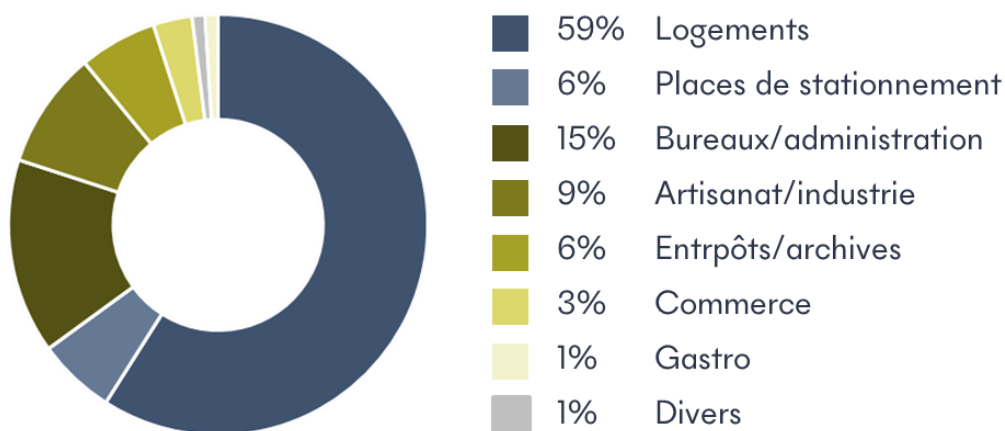
Part de l'immobilier résidentiel après l'achèvement des constructions en %

~ 660

Nouveaux logements prévus jusqu'en 2024

~ 31 710

Nouvelles surfaces commerciales prévues en m² jusqu'en 2024



TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET ASSAINISSEMENTS

Terrain	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Volume au coût	Volume en cours	~ Volume de projets
							en millions de CHF		
TRANSFORMATION									
Carouge (GE), Route des Acacias 36							3,71	5,33	9,04
Genève (GE), Rue Charles Giron 8							0,16	3,05	3,21
ASSAINISSEMENT									

Volume d'investissement total							3,86	8,38	12,24
dont logements :	84 (actuellement 61) unités								
dont commerces :	1'097 m ²								

+23
Nouveaux appartements

Depuis janvier 2019, aucun nouveau projet de transformation et aucune rénovation ne sont prévus. Il faut se référer aux descriptions détaillées des objets dans les comptes annuels révisés au 31 décembre 2018.

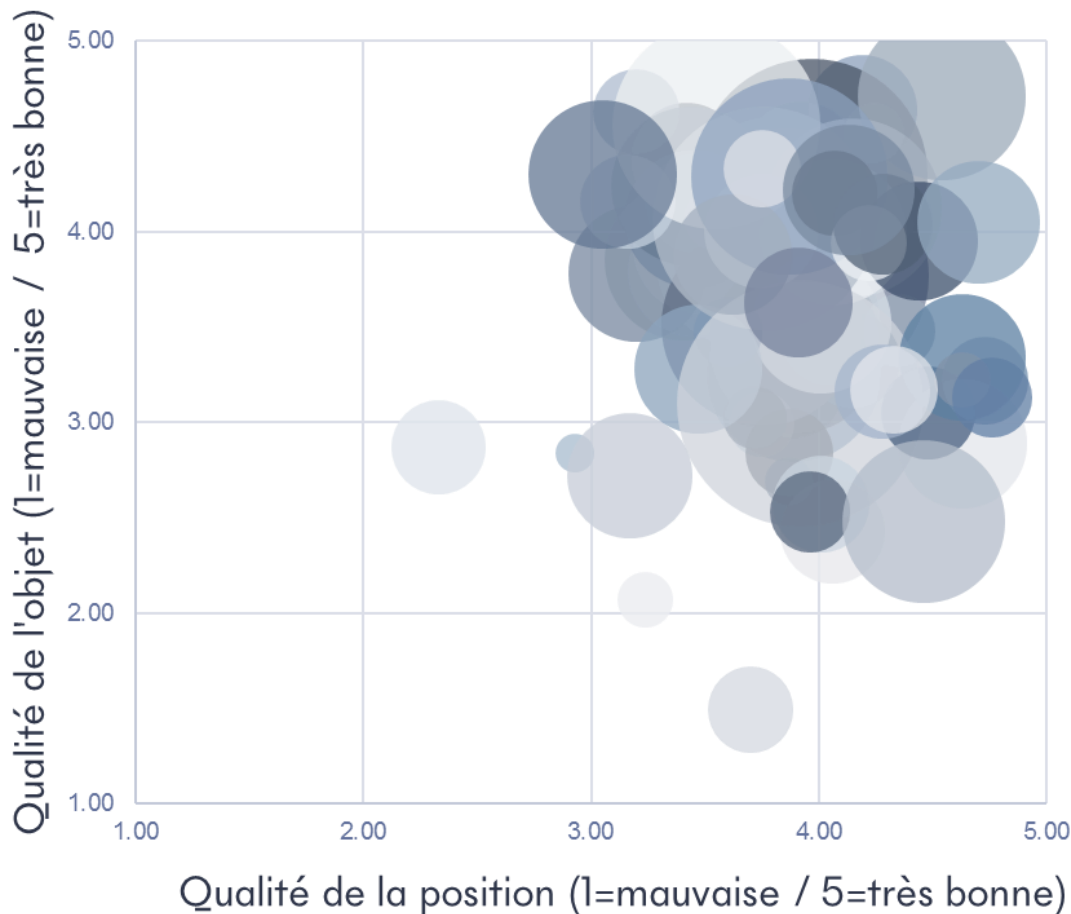
NOTE DU BIEN / DE L'EMPLACEMENT⁶

84% des immeubles ont une note de qualité supérieure ou égale à 3, ce qui correspond à une hausse de 3 points de pourcentage par rapport aux comptes annuels 2018, qui résulte d'acquisitions et de l'application de mesures de revitalisation et de rénovation. La note de qualité moyenne des biens est supérieure à 3,6. Lors de l'achat des biens immobiliers, les provisions pour assainissement ont été prises en compte afin de pouvoir adapter, grâce à des mesures appropriées, la qualité des objets aux besoins du marché dans les années à venir.

3,6
Ø Qualité
de l'objet

Avec un point de pourcentage de plus que lors de l'exercice 2018, plus de 97% des biens immobiliers disposent d'une note supérieure à 3. La note moyenne et la moyenne pondérée s'élèvent à tout juste 3,9. Deux valeurs aberrantes dans le portefeuille immobilier d'Akara Diversity PK affichent une note inférieure à 3,0. Un de ces biens a été acquis dans le cadre d'un achat groupé lors duquel sa vente ultérieure a été prise en compte en conséquence. En ce qui concerne le second bien immobilier, il s'agit d'un immeuble résidentiel qui a été acheté pour compléter et réévaluer un immeuble existant avec un bon retour sur investissement.

3,9
Ø Note
d'emplacement



⁶ y compris les opérations survenues après la clôture de l'exercice (jusqu'au 31.07.2019)

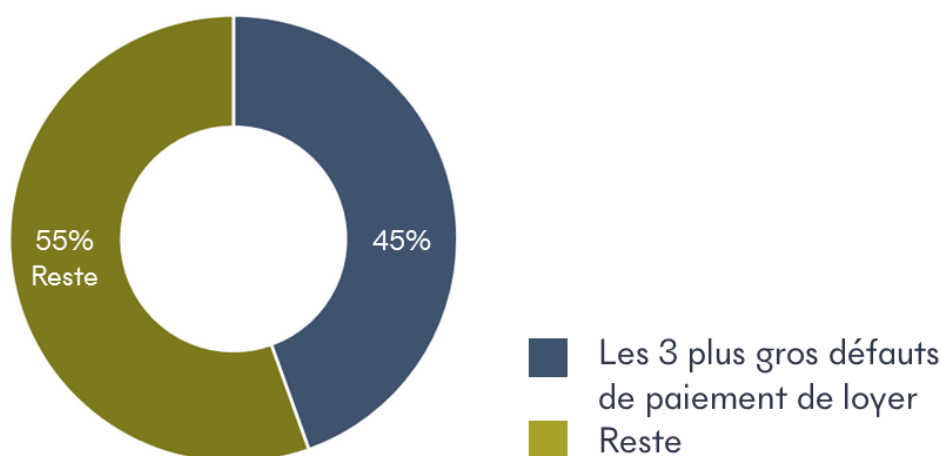
PREMIÈRE LOCATION / VACANCES

>91

Taux d'occupation
en %

Le taux de pertes de loyers des constructions finies est de 8,76%. Avec un rendement brut moyen (réel) de 4,09%, les trois pertes sur loyers les plus importantes représentent un total de 44,54% des vacances totales. Les cinq pertes sur loyers les plus importantes atteignent 52,88% des vacances totales et affichent un rendement brut moyen (réel) de 3,76%. Quant aux dix pertes sur loyers les plus importantes, elles représentent une part de 69,34%, avec un rendement brut moyen (réel) de 3,07%.

Bien qu'il affiche le taux de pertes de loyers le plus élevé à 30,00%, l'immeuble situé Industriesstrasse 22 à Volketswil enregistre un rendement brut (réel) de 5,86%. Le deuxième taux de pertes de loyers le plus élevé, à 7,68%, revient à l'immeuble situé Stettbachstrasse 6 à Dübendorf, avec un rendement brut (réel) de 4,13%. Il est suivi à la troisième place par l'immeuble situé Route d'Aigle 15a+b à Bex, dont la première mise en location a eu lieu à la mi-août 2018 et qui affiche un taux de pertes de loyers de 6,86%.



La situation locative des immeubles en première location au 30 juin 2019 était la suivante :

Adresse	Début première location	Vacance au		Remarque
		30.06.2019	31.12.2018	
Bâle (BS), Riehenring 147	01.07.2017	26,95%	15,42%	À partir d'août 2019 : Mise en location intégrale
Bex (VD), Route d'Aigle 15a+b	15.08.2018	32,67%	39,86%	À partir d'août 2019 : 4 appartements vacants avec 3 réservations
Payerne (VD), Rue de la Vignette 3 / Rue du Favez 2	01.01.2018	29,58%	30,25%	À partir de septembre 2019 : 1 appartement vacant
Wangen b. Olten (SO), «Wohnpark Quadro», Bahnhofplatz	01.04.2019	66,86%	n/a	À partir de septembre 2019 : 14 appartements vacants sur 40

TAUX D'ESCOMPTE / DE CAPITALISATION

Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des biens immobiliers d'Akara Diversity PK sont respectivement de 3,20% et 3,27%, soit une baisse respective de 0,11 point de pourcentage et de 0,13 point de pourcentage par rapport aux comptes annuels de 2018. Les taux d'escompte et de capitalisation minimaux sont respectivement de 2,45% et de 2,53%. Les taux d'escompte et de capitalisation maximaux sont respectivement de 5,77% et 5,87%.

PERSPECTIVES

Akara Funds AG prévoit une nouvelle augmentation de capital pour Akara Diversity PK au deuxième semestre 2019. La prochaine émission, la cinquième augmentation de capital au total, devrait être libérée à la fin du 4^e trimestre 2019. La prochaine augmentation de capital dépend du succès des achats dans les mois à venir et du portefeuille immobilier réalisable, et devrait représenter un volume d'émission d'environ 100-200 millions de CHF.

L'augmentation de capital vise à renforcer encore la diversification géographique du portefeuille avec des immeubles attrayants. La diversification sectorielle devrait rester dans la fourchette de répartition équilibrée entre l'usage résidentiel et l'usage commercial (50%, $\pm 15\%$). L'objectif est d'accroître la liquidité des titres et d'élargir le cercle des investisseurs ainsi que de réduire le taux d'endettement et de financer de nouveaux projets de construction à venir.

T4 2019

Prochaine période
de souscription
éventuelle

EXERCICE FISCAL

L'exercice fiscal d'Akara Diversity PK commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Le présent rapport semestriel couvre le troisième exercice financier du 1^{er} janvier au 30 juin 2019.

COMPTE DE FORTUNE

+23
VNI en %

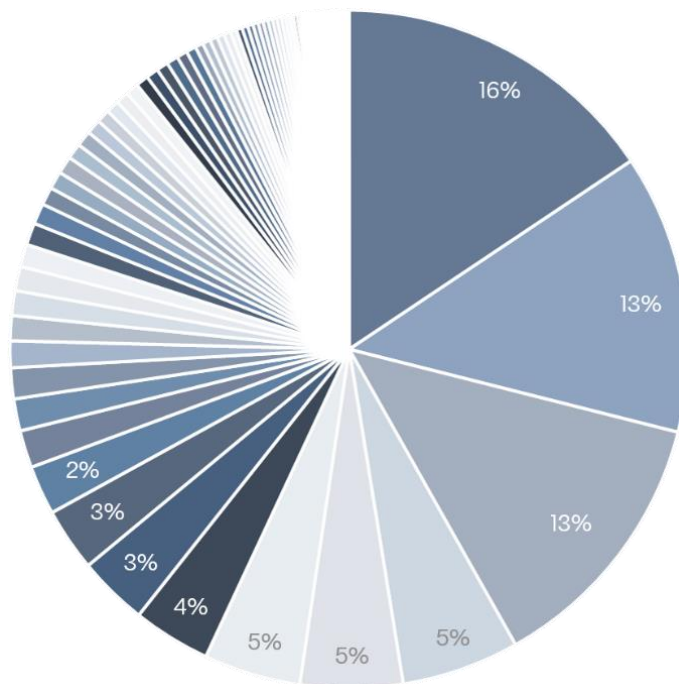
La fortune totale du fonds s'élève à 989,18 millions de CHF, la valeur vénale totale des terrains à 966,88 millions de CHF et la fortune nette du fonds à 836,48 millions de CHF. Les créances impayées s'élèvent à 2,52 millions de CHF.

Par rapport aux comptes annuels 2018, la fortune totale du fonds et la fortune nette du fonds ont augmenté respectivement d'environ 29% et 23% au premier semestre 2019.

83
Investisseurs

Les 785 400 parts sont réparties entre 83 investisseurs au total, les trois plus gros investisseurs détenant environ 42%, les cinq plus gros investisseurs environ 52% et les dix plus gros investisseurs environ 69% des parts.

Au cours du premier semestre 2019, dix nouveaux investisseurs ont pu être servis, ce qui a permis d'élargir la base du fonds. L'augmentation des investisseurs atteint 14% environ par rapport aux comptes annuels 2018.



COMPTE DE RÉSULTAT

20,19
Produit
en millions de CHF

Le produit de 20,19 millions de CHF se compose principalement des revenus locatifs de 15,28 millions de CHF, des charges accessoires forfaitaires de 0,83 million de CHF payées lors de la quatrième augmentation de capital, et du versement des revenus courus lors de l'augmentation de capital de 3,69 millions de CHF. Une fois les charges déduites, on obtient un résultat net de 14,79 millions de CHF.

En raison de réévaluations et, en partie, d'achats inférieurs à la valeur de marché, une appréciation de 6,25 millions de CHF, soit 0,77%, a été réalisée durant la période sous revue, en tenant compte des coûts de transaction et de la constitution de provisions pour impôts différés.

RENDEMENT ET PERFORMANCE

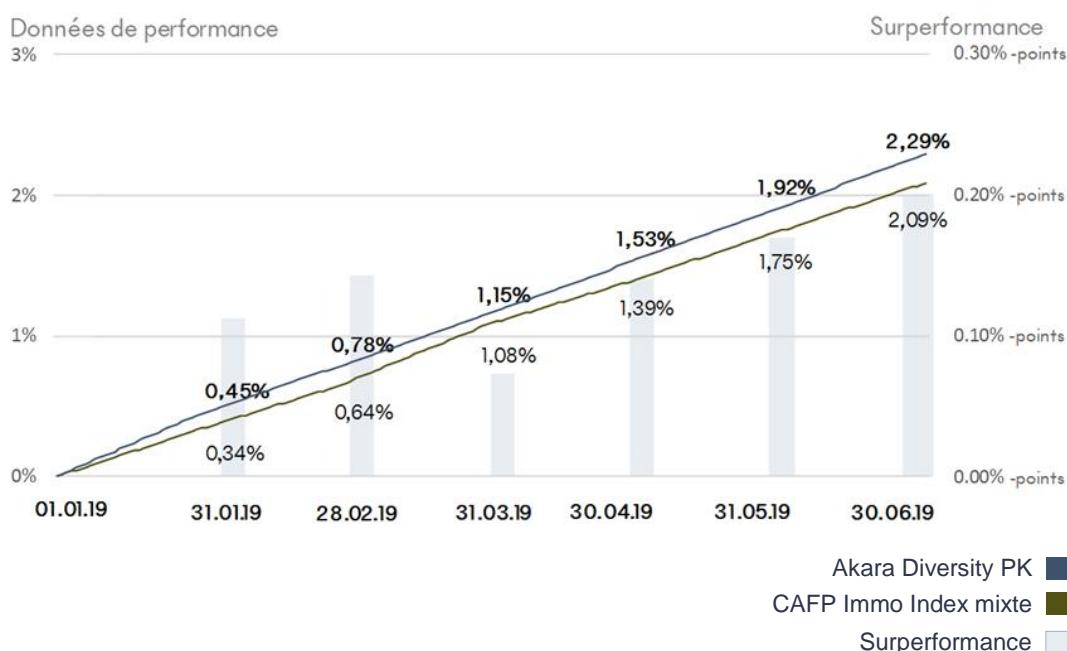
Le rendement du placement est de 2,58% pendant la période sous revue. La part des plus-values latentes est de 0,76%, celle des plus-values latentes lors de l'émission de parts de 0,09% et celle du résultat net, de 1,73%.

2,58
Rendement du placement en %

Selon les informations disponibles sur le site Internet de la Conférence des administrateurs de fondations de placement, la « CAFP », le CAFP Immo Index mixte affiche une performance de 2,09% pour le premier semestre 2019. À 2,29%, l'Akara Diversity PK affiche une surperformance de 0,20 point de pourcentage.

Si l'on tient compte de la surperformance des exercices précédents, Akara Diversity PK a surperformé le CAFP Immo Index mixte de 2,57 points de pourcentage depuis sa création.

Contrairement aux groupes de placement du CAFP Immo Index mixte qui, en juillet 2019, enregistraient 14,24% (moyenne) d'endettement, Akara Diversity PK affiche un ratio d'endettement de 7,96% à la clôture de l'exercice.



+0,20
Surperformance d'Akara Diversity PK par rapport à l'indice CAFP Immo Index mixte en points de pourcentage

La marge d'exploitation (marge EBIT) d'Akara Diversity PK s'élève à 74,97%. Elle est supérieure de 4,36 points de pourcentage à la marge d'exploitation des groupes de placement de l'indice CAFP Immo Index mixte de 70,61% (moyenne) en juillet 2019.

+4,36
Marge EBIT par rapport à l'indice CAFP Immo Index mixte en points de pourcentage

L'objectif d'Akara Funds SA est de maintenir le TER_{REF} VNI / FTF dans la moyenne du groupe des pairs (groupes de placement CAFP Immo Index mixte) et de se situer dans la fourchette cible TER_{REF} VNI de 0,60-0,80% et dans la fourchette TER_{REF} FTF de 0,40-0,60%. Le groupe de pairs présente en juillet 2019 un TER_{ISA} VNI / FTF de 0,72% (moyenne), ou de 0,62%. Akara Diversity PK présente un TER_{REF} VNI / FTF inférieur de 0,06 point de pourcentage, à 0,66% et 0,56% respectivement.

-0,06
TER_{ISA} VNI / FTF par rapport au CAFP Immo Index mixte en points de pourcentage

CHIFFRES DE CLÔTURE

COMPTE DE FORTUNE

	30.06.2019	31.12.2018
ACTIF	CHF	CHF
Caisse, dépôts postaux et bancaires à vue, y compris les dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	5 161 098,69	2 223 025,50
Terrains		
Immeubles résidentiels	424 987 000,00	290 280 000,00
dont en droit de superficie	0,00	0,00
dont en propriété par étages	28 739 000,00	28 100 000,00
Biens immobiliers à usage commercial	262 141 000,00	235 340 000,00
dont en droit de superficie	17 760 000,00	17 760 000,00
dont en propriété par étages	15 700 000,00	15 700 000,00
Constructions mixtes	120 644 000,00	100 920 000,00
dont en droit de superficie	0,00	0,00
dont en propriété par étages	0,00	0,00
Terrains à bâtir, y compris démolitions et constructions en cours	159 108 176,35	124 450 000,00
dont remis en droit de superficie	364 000,00	0,00
Total terrains	966 880 176,35	750 990 000,00
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	3 680 000,00	3 680 000,00
Autres actifs	[1] 13 462 123,48	7 916 489,38
Fortune totale du fonds	989 183 398,52	764 809 514,88
PASSIF		
Prêts hypothécaires à court terme et autres dettes garanties par des hypothèques	-72 612 500,00	-40 232 000,00
Autres dettes à court terme	[2] -37 599 976,37	-10 997 649,24
Total des dettes à court terme	-110 212 476,37	-51 229 649,24
Prêts hypothécaires à long terme et autres dettes garanties par des hypothèques	-4 365 000,00	-1 760 000,00
Autres dettes à long terme	[3] -5 887 261,00	-5 955 261,00
Total des dettes à long terme	-10 252 261,00	-7 715 261,00
Fortune nette du fonds avant impôts de liquidation estimés	868 718 661,15	705 864 604,64
Impôts de liquidation estimés	[4] -32 241 000,00	-26 060 000,00
Fortune nette du fonds	836 477 661,15	679 804 604,64

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS	01.01.2019	01.01.2018
	–	–
	30.06.2019	31.12.2018
Solde au début de la période comptable	628 320	264 000
Dépenses	157 080	364 320
Parts rachetées	0	0
Solde à la fin de la période comptable	785 400	628 320
Nombre de parts résiliées	aucune	aucune
Valeur nette d'inventaire par part (à la fin de la période comptable)	1 065,03	1 081,94

CHANGEMENT DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS

Fortune nette du fonds au début de la période comptable	679 804 604,64	282 911 873,88
Distribution	-27 457 584,00	-13 464 000,00
Solde des opérations sur actions hors versement des revenus courus	163 086 739,20	371 839 564,80
Résultat total	21 043 901,31	38 517 165,96
Par solde dépôts / retraits comptes de provisions	0,00	0,00
Par solde dépôts / retraits fonds d'amortissement immobilier	0,00	0,00
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	836 477 661,15	679 804 604,64

INFORMATIONS SUR LE BILAN

	30.06.2019	31.12.2018
Comptes d'amortissement	0,00	0,00
Comptes de provisions	0,00	0,00
Bénéfices non répartis à réinvestir	0,00	0,00

COMPTES DE RÉSULTAT

	01.01.2019 – 30.06.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
	CHF	CHF
PRODUITS		
Produits des avoirs bancaires et postaux	0,04	0,02
Recettes locatives	15 277 776,08	22 745 347,01
Intérêts de construction capitalisés	80 958,95	193 364,20
Produits des autres placements	0,00	0,00
Autres produits	[5] 1 137 566,89	2 280 599,02
Versement des revenus courus lors de l'émission de parts	3 694 521,60	15 091 560,00
Total produits	20 190 823,56	40 310 870,25
CHARGES		
Intérêts hypothécaires et intérêts sur dettes adossées à des créances hypothécaires	-137 220,90	-422 957,66
Autres intérêts créditeurs	[6] -93 631,15	-167 388,23
Entretien et réparations	-1 081 743,01	-1 495 082,66
Gestion de biens	[7] 0,00	0,00
Charges immobilières	-851 061,34	-1 282 957,76
Impôts et taxes	-445 265,84	-465 205,47
Charges administratives	0,00	0,00
Charges d'estimation et de révision	-83 705,76	-109 316,14
Amortissements des terrains	0,00	0,00
Provisions pour réparations futures	0,00	0,00
Rémunérations réglementaires versées :		
à la direction du fonds	[8] -1 513 091,35	-1 960 296,00
à la banque dépositaire	-237 839,82	-167 477,07
aux gérances immobilières	[7] -589 989,22	-923 216,45
Autres charges	[9] -368 232,28	-220 038,99
Alignement des revenus courus sur le rachat de parts	0,00	0,00
Total charges	-5 401 780,67	-7 213 936,43
Produit net	14 789 042,89	33 096 933,82
Gains / pertes en capital réalisés	0,00	0,00
Résultat réalisé	14 789 042,89	33 096 933,82
Gains / pertes en capital latents	[10] 6 254 858,42	5 420 232,14
Résultat total	21 043 901,31	38 517 165,96

Affectation du résultat		
Résultat net de l'exercice	14 789 042,89	33 096 933,82
Gains en capital de l'exercice destinés à la distribution	0,00	0,00
Gains en capital d'exercices antérieurs destinés à la distribution	0,00	0,00
Report de l'exercice précédent	6 840 142,18	1 200 792,36
Résultat disponible pour distribution	21 629 185,07	34 297 726,18
<hr/>		
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	0,00	27 457 584,00
Résultat non réparti à réinvestir	0,00	0,00
Report à nouveau	21 629 185,07	6 840 142,18



EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS

EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT SEMESTRIEL RÉVISÉ DU 30 JUIN 2019

COMPTE DE FORTUNE

- [1] Les autres actifs comprennent les paiements anticipés pour des achats effectués après la clôture (4 241 KCHF, exercice précédent 886 KCHF), les autres créances (1 836 KCHF, exercice précédent 1 701 KCHF), les créances vis-à-vis de locataires (687 KCHF, exercice précédent 398 KCHF), les corrections de valeur sur créances (-233 KCHF, exercice précédent -200 KCHF), les comptes de régularisation actifs (862 KCHF, exercice précédent 734 KCHF) et les frais accessoires capitalisés (6 069 KCHF, exercice précédent 4 397 KCHF).
- [2] Les autres dettes à court terme comprennent les dettes découlant de contrats de bail (709 KCHF, exercice précédent 1 277 KCHF), les dettes sur livraisons et prestations (697 KCHF, exercice précédent 813 KCHF), les dettes liées à des achats (22 968 KCHF, exercice précédent 103 KCHF), les comptes de régularisations passifs (7 388 KCHF, exercice précédent 4 397 KCHF), les acomptes sur frais accessoires (5 221 KCHF, exercice précédent 4 062 KCHF) et les autres dettes et provisions (617 KCHF, exercice précédent 346 KCHF).
- [3] Les autres dettes à long terme comprennent les dettes liées à des achats (5 887 KCHF, exercice précédent 5 955 KCHF).
- [4] Les impôts de liquidation estimés s'élèvent à 32 241 KCHF (exercice précédent 26 060 KCHF).

Les comptes semestriels sont généralement établis sur la base des estimations actuelles de la valeur du marché. Les achats effectués au cours des six derniers mois précédant la date du bilan sont basés sur les estimations de la valeur du marché issues du processus de vente des immeubles.

COMPTE DE RESULTAT

- [5] Les autres produits comprennent principalement les charges forfaitaires accessoires perçues au profit de la fortune du fonds lors de la première augmentation de capital 2019 (834 KCHF, exercice précédent 1 934 KCHF). Les taux des emprunts (93 KCHF, exercice précédent 79 KCHF), les produits de refacturations (61 KCHF, exercice précédent 47 KCHF) et les autres produits (150 KCHF, exercice précédent 221 KCHF) sont comptabilisés dans cette rubrique.
- [6] Les autres intérêts créditeurs comprennent les droits de superficie (79 KCHF, exercice précédent 157 KCHF) et les autres intérêts créditeurs (15 KCHF, exercice précédent 10 KCHF).
- [7] Les frais de gestion des administrations commerciales et techniques sont comptabilisés dans la rubrique «Rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières».
- [8] Les rémunérations réglementaires de la direction du fonds comprennent la commission de gestion de 0,35% de la FTF moyenne (exercice précédent 0,35%).
- [9] Les autres charges comprennent les frais de vérification diligente pour les biens qui n'ont pas été acquis ou pas encore (227 KCHF, exercice précédent 217 KCHF) et les frais de conseil juridique (141 KCHF, exercice précédent 3 KCHF).
- [10] Le gain en capital latent résulte de la réévaluation nette des immeubles (10 641 KCHF, exercice précédent 7 820 KCHF) moins la constitution des impôts latents de liquidation (4 386 KCHF, exercice précédent 2 400 KCHF).

INVENTAIRE DES BIENS IMMOBILIERS AU 30 JUIN 2019

Adresse	Ville	Canton	Coûts de production CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produit brut CHF	Forme de propriété ⁷	Rendement brut PRÉVISIONNEL	Rendement brut RÉEL
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS									
General Guisan-Strasse 31	Aarau	AG	26 344 789,32	19 872 000,00	26 120 000,00	160 699,40	PE	3,86%	3,75%
Riehenring 147	Bâle	BS	8 212 573,00	4 733 000,00	9 820 000,00	160 248,35	PE	4,12%	3,26%
Chemin Sous-le-Têt 20-26	Bernex	GE	22 495 140,27	7 950 280,00	24 160 000,00	481 356,50	PE	4,02%	3,98%
Route d'Aigle 15a+15b	Bex	VD	9 451 147,20	6 326 250,00	10 310 000,00	118 148,30	PE	4,20%	2,29%
Hafnerweg 6	Brugg	AG	12 230 783,55	6 939 000,00	12 250 000,00	214 166,30	PE	4,20%	3,50%
Avenue Pictet-de-Rochemont 33	Genève	GE	19 622 479,94	7 210 234,00	20 620 000,00	310 048,82	PE	2,98%	3,01%
Rue Charles-Giron 8	Genève	GE	8 138 061,15	4 157 160,00	9 484 000,00	152 355,00	PE	3,48%	3,21%
Rue de Carouge 89	Genève	GE	14 290 284,29	5 376 800,00	14 890 000,00	205 189,00	PE	2,83%	2,76%
Rue des Eaux-Vives 110-112	Genève	GE	24 606 274,15	7 161 784,00	24 770 000,00	196 387,00	PE	3,35%	3,32%
Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	Genève	GE	15 022 380,35	3 769 300,00	15 670 000,00	254 916,15	PE	3,26%	3,25%
Rue du Prieuré 37	Genève	GE	14 292 205,83	5 427 200,00	15 150 000,00	239 441,50	PE	3,08%	3,16%
Haldenstrasse 50-54	Grenchen	SO	8 416 366,16	6 495 150,00	8 551 000,00	136 925,50	PE	4,18%	3,20%
Rappenstrasse 2	Illnau-Effretikon	ZH	4 303 690,80	2 747 400,00	4 500 000,00	84 938,65	PE	4,15%	3,78%
Schürbungertweg 8	Kloten	ZH	3 435 166,00	1 700 000,00	3 520 000,00	0,00	PE	0,00%	0,00%
Rue des Crétets 116-118	La Chaux-de-Fonds	NE	6 916 482,21	8 810 000,00	7 110 000,00	210 643,50	PE	7,00%	5,93%
Kirchgasse 4	Lenzburg	AG	2 728 940,94	1 561 000,00	3 040 000,00	58 577,00	PE	3,87%	3,85%
Könizstrasse 190+190a+192	Liebefeld	BE	6 120 727,00	4 880 000,00	6 404 000,00	130 361,00	PE	4,38%	4,07%
Könizstrasse 213+213a	Liebefeld	BE	1 871 046,68	1 563 000,00	1 860 000,00	39 114,00	PE	4,21%	4,21%
Rosenbergweg 4+6	Lucerne	LU	7 605 682,90	4 193 000,00	7 470 000,00	31 871,95	PE	3,79%	3,57%
Rue de la Prulay 39+45	Meyrin	GE	28 352 977,44	14 803 000,00	33 280 000,00	319 790,90	PE	3,74%	3,68%
Brüggbühlstrasse 70-76	Niederwangen b. Bern	BE	7 848 269,64	6 963 252,45	7 993 000,00	184 540,00	PPE	4,80%	4,62%
Rue de la Vignette 3 / Rue du Favez 2	Payerne	VD	6 042 383,35	4 800 850,00	6 080 000,00	70 096,50	PE	4,26%	2,31%
Erlenweg 30+30a+32	Soleure	SO	3 052 979,84	2 860 620,00	3 155 000,00	67 837,80	PE	4,48%	4,30%
Simmentalstrasse 17	Spiez	BE	3 791 328,25	3 600 000,00	3 880 000,00	93 117,00	PE	4,81%	4,80%
Willestrasse 5+7	Spreitenbach	AG	19 556 084,70	9 185 000,00	20 746 000,00	420 637,00	PPE	4,13%	4,06%
Oberstrasse 79+81	Saint-Gall	SG	3 617 590,30	1 789 000,00	3 620 000,00	64 320,67	PE	4,23%	3,55%
Büelstrasse 30	Unterengstringen	ZH	13 285 004,06	5 623 800,00	13 513 000,00	251 999,90	PE	3,77%	3,73%
«Wohnpark Quadro», Bahnhofplatz	Wangen b. Olten	SO	17 142 683,40	11 333 800,00	18 094 000,00	15 160,00	PE	4,45%	1,04%
Rosentalstrasse 72	Winterthur	ZH	4 839 363,75	1 605 800,00	4 840 000,00	56 005,65	PE	3,88%	3,50%
Sonnenblickstrasse 10+12+19+21+23+25	Winterthur	ZH	23 500 950,60	9 300 000,00	24 567 000,00	385 371,00	PE	3,50%	3,14%
Baarerstrasse 107	Zoug	ZG	5 575 058,91	2 213 000,00	5 870 000,00	109 700,00	PE	3,76%	3,76%
Lüssiweg 16	Zoug	ZG	6 653 672,64	2 643 000,00	7 180 000,00	126 694,35	PE	3,54%	3,53%
Arosastrasse 6+8	Zurich	ZH	12 529 722,05	3 255 000,00	12 680 000,00	23 640,40	PE	2,94%	0,93%
Burstwiesenstrasse 78	Zurich	ZH	5 773 058,70	1 994 000,00	6 220 000,00	89 208,00	PE	2,86%	2,87%
Dörflistrasse 115	Zurich	ZH	3 038 828,65	1 330 000,00	2 540 000,00	46 590,00	PE	3,67%	3,67%
Frohburgstrasse 303	Zurich	ZH	7 415 558,45	1 830 200,00	7 370 000,00	30 097,45	PE	3,19%	2,04%
Seestrasse 324+324a	Zurich	ZH	5 317 645,05	1 839 300,00	5 360 000,00	40 089,90	PE	3,95%	3,45%
Stüssistrasse 83	Zurich	ZH	11 699 595,45	5 860 000,00	12 300 000,00	226 775,90	PE	3,71%	3,69%
Total intermédiaire : 38 objets			405 136 976,97	203 702 180,45	424 987 000,00	5 807 060,34			

⁷ Légende : PE : propriété exclusive DS : construit en droit de superficie PPE : Propriété par étages

Adresse	Ville	Canton	Coûts de production CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produit brut CHF	Forme de propriété ⁸	Rendement brut PRÉVISIONNEL	Rendement brut RÉEL
BIENS IMMOBILIERS À USAGE COMMERCIAL									
Sattelgasse 2	Bâle	BS	4 995 646,00	2 489 000,00	5 810 000,00	95 125,00	PE	4,08%	3,27%
«Haus des Sports» Laubeggstrasse 70	Berne	BE	7 970 434,50	23 550 000,00	8 300 000,00	299 051,59	PE	7,35%	7,21%
Stettbachstrasse 6	Dübendorf	ZH	25 903 669,24	29 725 000,00	24 952 000,00	514 675,65	PE	5,09%	4,13%
Gewerbestrasse 16-20	Egg	ZH	15 557 879,10	22 469 000,00	15 700 000,00	504 167,85	PPE	6,42%	6,42%
Theodorshofweg 16-20	Rheinfelden	AG	23 328 118,00	18 987 000,00	25 830 000,00	23 348,35	PE	6,51%	6,51%
Schopfgrässchen 8	Riehen	BS	8 276 518,82	4 880 000,00	8 980 000,00	202 981,00	PE	4,81%	4,52%
Ifangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	Schlieren	ZH	18 138 694,29	39 991 000,00	17 760 000,00	914 657,35	PE/DS	10,32%	10,30%
Grubenstrasse 11	Urtenen-Schönbühl	BE	40 703 686,02	77 450 000,00	40 390 000,00	1 392 062,90	PE	6,93%	6,89%
Industriestrasse 22	Volketswil	ZH	52 097 947,32	81 746 500,00	49 450 000,00	1 450 050,15	PE	7,50%	5,86%
Müllerenstrasse 5	Volketswil	ZH	8 680 995,04	5 010 000,00	10 820 000,00	220 243,90	PE	4,07%	4,07%
Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	Wallisellen	ZH	24 049 551,52	20 410 000,00	23 120 000,00	570 080,57	PE	4,93%	4,93%
Auwiesenstrasse 1	Winterthur	ZH	11 316 524,82	10 200 000,00	11 680 000,00	311 672,10	PE	5,59%	5,34%
Herostrasse 9	Zurich	ZH	19 220 120,82	28 287 900,00	19 349 000,00	535 819,25	PE	5,77%	5,54%
Total intermédiaire : 13 objets			260 239 785,49	365 195 400,00	262 141 000,00	7 033 935,66			
CONSTRUCTIONS MIXTES									
Via alla Moderna 1+3	Bellinzzone	TI	7 775 492,95	5 000 000,00	7 740 000,00	146 235,00	PE	4,80%	3,78%
Hauptstrasse 28+30	Birsfelden	BL	34 258 569,55	25 817 000,00	33 510 000,00	703 880,55	PE	4,66%	4,20%
Route des Acacias 36	Carouge	GE	28 920 092,91	15 500 000,00	32 100 000,00	483 003,30	PE	3,13%	3,01%
Boulevard de la Cluse 20	Genève	GE	13 358 351,00	1 127 700,00	13 930 000,00	167 518,28	PE	3,01%	2,41%
Rue du Locle 28-32	La Chaux-de-Fonds	NE	11 352 481,12	17 531 428,00	11 608 000,00	294 364,00	PE	5,56%	5,07%
Rue Henry-Grandjean 1	Le Locle	NE	2 597 884,16	9 050 600,00	2 510 000,00	133 143,00	PE	13,01%	10,61%
Obergasse 2a	Winterthur	ZH	7 191 767,45	3 800 000,00	7 600 000,00	116 661,00	PE	3,57%	3,07%
Albisriederstrasse 166	Zurich	ZH	5 324 642,50	2 820 000,00	5 296 000,00	85 894,95	PE	3,34%	3,24%
Müllerstrasse 57	Zurich	ZH	6 383 012,95	2 500 000,00	6 350 000,00	55 533,65	PE	2,38%	1,76%
Total intermédiaire : 9 objets			117 162 294,59	83 146 728,00	120 644 000,00	2 186 233,73			
TERRAINS A BATIR, DEMOLITIONS ET CONSTRUCTIONS EN COURS COMPRIS									
Brown Boveri Platz 4	Baden	AG	20 757 126,35	267 000,00	20 561 176,35	-	PE	-	-
Jesuitenweg 28-32	Brig-Glis	VS	1 764 174,60	19 000 000,00	364 000,00	-	PE/DS	-	-
Wermatswilerstrasse 20	Fehraltorf	ZH	5 343 768,81	2 665 000,00	4 838 000,00	32 572,20	PE	1,35%	1,35%
Ältnannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8	Höri	ZH	4 708 886,41	11 962 900,00	4 980 000,00	124 545,50	PE	14,89%	5,00%
Wehntalerstrasse 10	Höri	ZH	1 270 692,85	889 900,00	1 190 000,00	29 407,00	PE	5,55%	4,94%
«Residenz Feldpausch», Via Bartolomeo Varenna 20	Locarno	TI	14 065 729,95	31 000 000,00	14 057 000,00	-	PE	-	-
Riva Paradiso 18	Paradiso	TI	17 198 577,38	15 541 125,00	15 522 000,00	-	PE	-	-
Leuen Waldegg (terrain)	Uetikon	ZH	65 468 289,05	-	64 843 000,00	-	PE	-	-
Grubenstrasse 26 (terrain)	Urtenen-Schönbühl	BE	2 048 996,50	5 650 000,00	1 109 000,00	16 680,00	PE	3,01%	3,01%
Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	Wetzikon	ZH	9 423 700,40	2 671 200,00	8 568 000,00	-	PE	-	-
Kanzleistrasse 107	Zurich	ZH	8 152 691,90	5 250 000,00	8 820 000,00	28 149,35	PE	0,46%	0,64%
Schaffhauserstrasse 440	Zurich	ZH	4 688 414,67	1 770 000,00	4 724 000,00	19 050,30	PE	1,14%	0,81%
Seebahnstrasse 141	Zurich	ZH	3 333 949,75	1 805 000,00	4 993 000,00	142,00	PE	0,01%	0,01%
Soodstrasse 90-96	Zurich	ZH	4 776 348,60	903 000,00	4 539 000,00	-	PE	-	-
Total intermédiaire : 14 objets			163 001 347,22	99 375 125,00	159 108 176,35	250 546,35			
Total : 74 objets			945 540 404,27	751 419 433,45	966 880 176,35	15 277 776,08			

⁸ Légende : PE : propriété exclusive DS : construit en droit de superficie PPE : Propriété par étages

RESUME DE L'INVENTAIRE DES BIENS IMMOBILIERS

	Coûts de production CHF	%	Valeur d'assurance CHF	%	Valeur vénale CHF	%	Produit brut CHF	%
Immeubles résidentiels	405 136 976,97	42,85%	203 702 180,45	27,11%	424 987 000,00	43,95%	5 807 060,34	38,01%
dont en propriété par étages	27 404 354,34		16 148 252,45		28 739 000,00		605 177,00	
Biens immobiliers à usage commercial	260 239 785,49	27,52%	365 195 400,00	48,60%	262 141 000,00	27,11%	7 033 935,66	46,04%
dont en droit de superficie	18 138 694,29		39 991 000,00		17 760 000,00		914 657,35	
dont en propriété par étages	15 557 879,10		22 469 000,00		15 700 000,00		504 167,85	
Constructions mixtes	117 162 294,59	12,39%	83 146 728,00	11,07%	120 644 000,00	12,48%	2 186 233,73	14,31%
Terrain constructible, y compris démolitions et constructions en cours	163 001 347,22	17,24%	99 375 125,00	13,22%	159 108 176,35	16,46%	250 546,35	1,64%
dont en droit de superficie	1 764 174,60		19 000 000,00		364 000,00		0,00	
Total	945 540 404,27	100,00%	751 419 433,45	100,00%	966 880 176,35	100,00%	15 277 776,08	100,00%

ACHATS / VENTES DE TERRAINS

Adresse	Ville	Canton	Utilisation	Transfert de propriété	Valeur vénale CHF
ACHATS					
Müllerstrasse 57	Zurich	ZH	Mixte	18.01.2019	6 350 000,00
Brown Boveri Tower	Baden	AG	Mixte	04.02.2019	20 561 176,35
Residenz Fred Feldpausch	Locarno	TI	Logement	13.02.2019	14 057 000,00
Baarerstrasse 107	Zoug	ZG	Logement	07.03.2019	5 870 000,00
Rosentalstrasse 72	Winterthour	ZH	Logement	08.03.2019	4 840 000,00
Jesuitenweg 28-32	Brig-Glis	VS	Logement	26.03.2019	364 000,00
Rue de la Prulay 39+45	Meyrin	GE	Logement	26.03.2019	33 280 000,00
General Guisan-Strasse 31	Aarau	AG	Logement	03.04.2019	26 120 000,00
Rue des Eaux-Vives 110-112	Genève	GE	Logement	04.04.2019	24 770 000,00
Seestrasse 324+324a	Zurich	ZH	Logement	12.04.2019	5 360 000,00
Arosastrasse 6+8	Zurich	ZH	Logement	18.04.2019	12 680 000,00
Frohburgstrasse 303	Zurich	ZH	Logement	18.04.2019	7 370 000,00
Rosenbergweg 4+6	Lucerne	LU	Logement	14.05.2019	7 470 000,00
Theodorshofweg 16-20	Rheinfelden	AG	Commerce	25.06.2019	25 830 000,00
Schürbungertweg 8	Kloten	ZH	Logement	28.06.2019	3 520 000,00
Soodstrasse 90+96	Zurich	ZH	Logement	29.03.2019 / 02.04.2019	4 539 000,00
Total : 16 objets					202 981 176.35
VENTES					
Aucune					
Total					0,00

REVENUS LOCATIFS PAR LOCATAIRE SUPERIEURS A 5%

Locataire	Loyer annuel net en %
Aucune	

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES DE PAIEMENT APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE (AU 31.07.2019)

Type d'engagement	Utilisation	Transfert de propriété / entrée dans le journal	Estimation du Volume d'investissement CHF
OBLIGATIONS DE PAIEMENT POUR LES ACHATS DE TERRAINS			
Lucerne (LU), Sagenmattstrasse 20+20a	Logement	05.08.2019	7 560 000,00
Rheinfelden (AG), Theodorshofweg 16-20	Commerce	28.06.2019	22 000 000,00
Riehen (BS), Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1-3	Logement	02.09.2019	15 200 000,00
Wädenswil (ZH), Zurich Parkside	Commerce	ouvert	500 000,00
Zurich (ZH), Bernerstrasse 202 Nord	Logement	11.07.2019	9 044 280,00
OBLIGATIONS DE PAIEMENT POUR LES CONTRATS DE CONSTRUCTION ET LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS			
Montant total	---	---	51 353 325.85
OBLIGATIONS DE PAIEMENT PROVENANT DE CONTRATS DE BAIL			
Montant total	---	---	750 000,00
Total des obligations de paiement après le 30.06.2019			106 407 605.85

HYPOTHEQUES ET AUTRES PRETS GARANTIS PAR DES
HYPOTHEQUES ACCORDEES

Contexte	Sûreté	Échéance	Taux d'intérêt	CHF
HYPOTHÈQUES IMPUTÉES				
Aucune				
Total				0,00
HYPOTHÈQUES ACCORDÉES				
Financement du projet de construction à Aarbourg ⁹	Gage immobilier	17.07.2018-28.02.2023	4,00%	3 680 000,00
Total des hypothèques accordées				3 680 000,00

PARTS D'AUTRES FONDS IMMOBILIERS ET DE SOCIETES ET CERTIFICATS
D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Aucune

PARTICIPATIONS DANS DES SOCIETES IMMOBILIERES

Les états financiers des participations sont consolidés par intégration globale.

Société (y compris IDE), adresse	Canton du siège	Capital-actions / social	Montant de la participation (voix / capital)
Cojest SA ¹⁰ (CHE-101.006.448) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	CHF 100 000	100% / 100%
ESDEF SA (CHE-105.911.211) c/o Fiduciaire Verifid SA Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	CHF 50 000	100% / 100%
Patrimonial Suisse SA (CHE-114.090.228) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	CHF 100 000	100% / 100%
Relevisionen SA (CHE-109.880.578) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	CHF 100 000	100% / 100%
Rockgest SA ¹⁰ (CHE-102.691.875) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	CHF 50 000	100% / 100%
ROVA Beteiligungs- und Immobilien AG en liquidation (CHE-116.192.383) Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar	ZG	CHF 100 000	100% / 100%
Schopfgässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	BS	CHF 50 000	100% / 100%
SP Swispluss SA ¹⁰ (CHE-112.256.676) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	CHF 100 000	100% / 100%

⁹ processus de remboursement entamé. Le remboursement devrait intervenir au 3^e trimestre 2019¹⁰ détenue indirectement via la société holding Patrimonial Suisse SA

PRETS HYPOTHECAIRES ET AUTRES DETTES GARANTIES PAR
DES HYPOTHEQUES

Contexte	Sûreté	Échéance	Taux d'intérêt	CHF
HYPOTHÈQUES IMPUTÉES				
Financement achats	Gage immobilier	29.12.2018-28.06.2019	0,10%	40 232 000,00
Financement achats	Gage immobilier	21.01.2019-28.06.2019	0,10%	6 265 000,00
Financement achats	Gage immobilier	01.02.2019-28.06.2019	0,10%	4 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	12.02.2019-28.06.2019	0,10%	9 900 000,00
Financement achats	Gage immobilier	13.02.2019-28.06.2019	0,10%	3 100 000,00
Financement achats	Gage immobilier	21.02.2019-28.06.2019	0,10%	19 594 999,00
Financement achats	Gage immobilier	07.03.2019-28.06.2019	0,10%	2 559 003.85
Financement achats	Gage immobilier	11.03.2019-28.06.2019	0,10%	4 768 000,00
Financement achats	Gage immobilier	18.03.2019-28.06.2019	0,10%	1 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	18.03.2019-28.06.2019	0,10%	24 345 275,00
Financement achats	Gage immobilier	29.03.2019-28.06.2019	0,10%	1 350 000,00
Financement achats	Gage immobilier	01.04.2019-28.06.2019	0,10%	1 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	02.04.2019-28.06.2019	0,10%	2 250 000,00
Financement achats	Gage immobilier	15.04.2019-28.06.2019	0,10%	5 250 000,00
Financement achats	Gage immobilier	02.05.2019-28.06.2019	0,10%	25 875 000,00
Financement achats	Gage immobilier	09.05.2019-28.06.2019	0,10%	22 733 000,00
Financement achats	Gage immobilier	26.03.2019-28.06.2019	0,17%	400 000,00
Financement achats	Gage immobilier	26.03.2019-28.06.2019	0,25%	25 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	18.04.2019-28.06.2019	0,17%	19 500 000,00
Financement achats	Gage immobilier	26.04.2019-28.06.2019	0,17%	27 400 000,00
Total imputé				246 522 277.85
HYPOTHÈQUES À COURT TERME				
Financement achats	Gage immobilier	01.01.2019-30.09.2019	1,59%	100 000,00
Financement achats	Gage immobilier	28.06.2019-30.09.2019	0,10%	69 200 000,00
Financement achats	Gage immobilier	28.06.2019-30.09.2019	0,17%	3 200 000,00
Reprise en cas d'acquisition de participations	Gage immobilier	30.06.2019-30.09.2019	0,77%	112 500,00
Total à court terme				72 612 500,00
HYPOTHEQUES A LONG TERME (1-5 ANS)				
Financement achats	Gage immobilier	01.01.2018-02.10.2021	1,40%	1 760 000,00
Reprise en cas d'acquisition de participations	Gage immobilier	01.01.2019-01.11.2021	2,25%	1 490 000,00
Reprise en cas d'acquisition de participations	Gage immobilier	01.01.2019-01.11.2021	2,25%	690 000,00
Reprise en cas d'acquisition de participations	Gage immobilier	01.01.2019-30.09.2021	1,95%	100 000,00
Reprise en cas d'acquisition de participations	Gage immobilier	01.01.2019-02.10.2021	2,20%	325 000,00
Total à long terme				4 365 000,00
Total hypothèques				76 977 500,00

TAUX EFFECTIFS DES RÉMUNÉRATIONS

REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES A LA CHARGE DES INVESTISSEURS

Rémunération	Taux maximums	Taux effectifs	Base
Commission d'émission de parts	5,00%	1,50%	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de rachat de parts	2,00%	aucune	Valeur nette d'inventaire des parts
Frais accessoires effectifs ou forfaitaires	2,80%	0,50%	Valeur nette d'inventaire des parts
Produit de la liquidation	0,50%	aucune	Montant versé

REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES A LA CHARGE D'AKARA DIVERSITY PK

Rémunération	Taux maximums	Taux effectifs	Base
Rémunérations versées à la direction du fonds			
Commission de gestion (Management Fee)	1,00%	0,35%	Fortune totale du fonds
Honoraires de construction et de rénovation	3,00%	2,85%	Coûts de construction
Indemnité d'achat/de vente	2,00%	1,00%	Prix d'achat/de vente
Rémunérations à des tiers			
Rémunération versée à la banque dépositaire (commission de banque dépositaire)	0,05%	0,0375%	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de distribution Banque dépositaire	0,50%	0,25%	Montant brut de la distribution
Rémunération des gérances immobilières	5,00%	3,54%	Recettes locatives brutes

ÉMISSIONS ET PARTS DÉTENUES

Akara Diversity PK a été lancé le 25 octobre 2016. Dans le cadre de la première émission, 120 000 parts ont été émises. Après quatre augmentations de capital, le nombre de parts en circulation à la clôture de l'exercice atteint 785 400 parts, réparties entre un total de 83 investisseurs. La valeur nette d'inventaire par part à la clôture de l'exercice s'élève à 1 065,03 CHF.

Au cours du premier semestre 2019, une émission a eu lieu, correspondant à la quatrième augmentation de capital, qui a apporté à Akara Diversity PK un total de 167,61 millions de CHF de nouveaux fonds propres. Les 157 080 parts à émettre ont été intégralement souscrites. Un ratio de souscription de 4 :1 a été décidé. La période de souscription s'est déroulée du 29 avril au 7 juin 2019 avec libération des parts le 28 juin 2019.

PRINCIPES DE CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

La valeur nette d'inventaire d'Akara Diversity PK est calculée sur la base de la valeur vénale à la fin de l'exercice ainsi qu'à chaque émission de parts en francs suisses.

Lors de la clôture de chaque exercice et de l'émission de parts, la direction du fonds fait expertiser la valeur vénale des biens immobiliers appartenant à Akara Diversity PK par des experts indépendants. Pour cela, la direction du fonds mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts habilités et indépendants, avec l'accord de l'autorité de surveillance. L'inspection des biens par les experts en évaluation doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La direction du fonds fait évaluer les biens à l'avance lors de leur acquisition/vente. Une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire en cas de vente si l'évaluation actuelle remonte à moins de trois mois et si les circonstances n'ont pas fondamentalement changé.

Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être valorisés aux cours actuels payés sur le marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours actuel n'est disponible doivent être valorisés au prix qui serait probablement atteint s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Dans ce cas, la direction du fonds utilise des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique pour déterminer la valeur vénale.

Les placements collectifs de capitaux ouverts sont valorisés au prix de rachat ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les valoriser conformément au principe susmentionné.

La valeur des titres à revenu fixe à court terme qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée comme suit : le prix d'évaluation de ces placements est progressivement ajusté au prix de rachat sur la base du prix net d'acquisition, en maintenant constant le rendement calculé sur le placement. En cas de changement significatif des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix du marché actuel, on utilise généralement l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, échéance).

Les avoirs postaux et bancaires sont valorisés au montant à recevoir majoré des intérêts courus. En cas de changement significatif des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires est adaptée temporairement aux nouvelles circonstances.

L'évaluation des immeubles du fonds immobilier repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF). La valeur de marché d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs actualisés à l'échéance. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier en fonction du marché et ajustée en fonction du risque, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels.

Les terrains non bâtis et les constructions en cours sont évalués à leur valeur vénale. La direction du fonds fait estimer les constructions en cours, évaluées à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable et lors de l'émission des parts.

La valeur liquidative d'une part est calculée en prenant la valeur vénale de la fortune du fonds, en y soustrayant les dettes éventuelles du fonds et les impôts susceptibles d'être exigés à la liquidation du fonds, et en divisant le tout par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie mathématiquement à 0,01 CHF près.

AUTRES INFORMATIONS POUR LES INVESTISSEURS

INFORMATIONS SUR DES QUESTIONS REVÊTANT UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

MODIFICATIONS DU CONTRAT DE FONDS

Le contrat de fonds d'Akara Diversity PK est entré en vigueur le 27 août 2018 et a été publié sur www.swissfunddata.ch. Le contrat de fonds actuel remplace celui du 15 mars 2017. Le 22 juin 2018, la direction du fonds et la banque dépositaire ont demandé à la FINMA de modifier le contrat de fonds. La modification concernait l'article 12 ch. 8 du contrat de fonds et a été publiée le 19 juin 2018 sur www.swissfunddata.ch. La demande de modification a été approuvée par la FINMA le 24 août 2018.

L'annexe du contrat de fonds a été modifiée le 14 décembre 2018 et, pour la dernière fois, le 1^{er} avril 2019, et publiée sur www.swissfunddata.ch.

CONTENTIEUX

Aucun contentieux majeur n'est en souffrance ni ne menace.

QUESTIONS PORTANT SUR L'INTERPRÉTATION DE LA LOI

Il n'y a actuellement aucune question importante en suspens relative à l'interprétation de la loi et du contrat de fonds concernant Akara Diversity PK.

MODIFICATION DE LA DIRECTION DU FONDS ET DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE

Pendant la période considérée, il n'y a eu aucun changement de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

CHANGEMENTS PARMI LES PERSONNES À LA TÊTE DE LA DIRECTION DU FONDS

Pendant la période considérée, il n'y a eu aucun changement parmi les personnes à la tête de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

DIVERS

Aucun autre événement significatif n'est connu.

INFORMATIONS SUR LES TRANSACTIONS AVEC DES PROCHES

La direction du fonds confirme qu'il n'y a pas eu de transfert de valeurs immobilières à des proches ou venant de proches au cours de la période sous revue (art. 63 al. 2 LPCC et art. 32, 32a et 91a LPCC ou ch. 18 des directives pour les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (directives SFAMA pour les fonds immobiliers) du 2 avril 2008, situation au 13 septembre 2016).

RESPECT DES RESTRICTIONS D'INVESTISSEMENT

La direction du fonds confirme qu'Akara Diversity PK répond à toutes les restrictions d'investissement conformément à l'article 11 en association avec l'article 1 ch. 4 lettre h du contrat du fonds.

RAPPORT DE L'ÉVALUATEUR



PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
Postfach
CH-8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00
www.pwc.ch

AKARA Swiss Diversity Property Fund PK
c/o AKARA Funds AG
Grabenstrasse 1c
6340 Baar

28. August 2019

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2019

Auftrag

Im Auftrag der AKARA Funds AG hat das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG („PwC“) sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland, die sich per Bewertungsstichtag 30.06.2019¹ im Eigentum der Auftraggeberin bzw. im Vermögen des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK befanden, zum Zweck der Rechnungslegung bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Gemäss Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) müssen die Schätzungsexperten zur Berechnung des Inventarwertes und zur Festlegung des Ankaufpreises die Verkehrswerte aller Grundstücke überprüfen. Im Auftrag der AKARA Funds AG hat PwC für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche der gehaltenen Liegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK per 30.06.2019¹ bewertet.

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen der International Valuation Standards (IVS), Swiss Valuation Standards (SVS), und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) wird der Marktwert definiert als *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Input-Parametern, sowie teils beobachtbaren jedoch angepassten Input-Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer, etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften werden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre, sowie nach Akquisition oder Umbau besichtigt. Im Rahmen der Bewertungen per 30.06.2019 wurden keine Liegenschaften besichtigt.

¹ Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 31.12.2018) und unveränderter Datengrundlage wurden keine Updates durchgeführt.



Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

Es wird jeweils ein nominaler Basiszinssatz verwendet. Grundlage für die Ermittlung des nominalen Basiszinssatzes ist die langfristige Prognose der Rendite für 10-jährige Bundesanleihen inkl. einem Zuschlag für die allgemeine Illiquidität von Immobilienanlagen. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1.00% angenommen. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen. Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt.

Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlich erwarteten nominalen Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Soll-Miete abzüglich nicht realisierter Mieten, Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen, etc.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sog. Free Cash Flows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der nominale Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Die Bewertungen stimmen mit den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFA-MA) überein. Des Weiteren hat PwC branchenübliche Bewertungsstandards berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Zwischenabschluss 74 Objekte im Portfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019 erfolgten keine Devestitionen. PwC hat alle Objekte unabhängig bewertet. Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland wurden zu Verkehrswerten bewertet.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK liegt der durchschnittliche, reale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 3.20%. Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 30.06.2019 liegt bei 3.27%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den **Marktwert des Portfolios des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK per 30. Juni 2019 mit CHF 966'880'000.**



Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Rechnungslegung. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Marie Seiler MRICS
Partner

Marco Böhi MRICS
Director

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT



Tel. +41 44 444 35 34
Fax +41 44 444 35 35
www.bdo.ch
tobias.schuele@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung (Art. 116 KKV-FINMA)

zum Zwischenabschluss des

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir den beiliegenden Zwischenabschluss des Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für die den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019 umfassende Periode geprüft (Zwischenbericht Seiten 2-3, 16-24 und 26-30).

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung des Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung des Zwischenabschlusses, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über den Zwischenabschluss abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob der Zwischenabschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die im Zwischenabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im Zwischenabschluss als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Zwischenabschlusses von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung des Zwischenabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Zwischenabschluss für die am 30. Juni 2019 abgeschlossene Periode dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Zürich, 9. September 2019

BDO AG

Tobias Schüle

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Dominik Seiler

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

Auszug aus dem Zwischenabschluss bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 KAG (Zwischenbericht Seiten 2-3, 16-24 und 26-30)

AKARA

FUNDS

AKARA FUNDS AG

Grabenstrasse 1c 6340 Baar Switzerland +41 41 500 75 75 info@akara.ch www.akara.ch